

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第158號

先位原告 卓吳束汝
0000000000000000
0000000000000000
訴訟代理人 朱容辰律師
卓秀英
0000000000000000
備位原告 莊永土
0000000000000000
0000000000000000
訴訟代理人 朱容辰律師
被告 鄭仲仁
0000000000000000
鄭富仁
0000000000000000
鄭穎霞
李月琴
盧洧晟
曾婉婷
洪文凱
邱敬婷
古佳倫
曾鈺宸
吳咏倪
吳承翰
吳佩洲
蕭銘汝
賴家誼
0000000000000000
邱大秦

01		黃佳萍
02		陳美鳳
03		蕭文軒
04		蕭文宜
05		蕭坤騰
06		蔡育澤
07		莊皓雯
08		洪聖郁
09		張 薇
10	0000000000000000	
11		歐峻杰
12		張美容
13		吳澤謙
14		廖芯聆
15		鄭曉安工程有限公司
16	0000000000000000	
17	上 一 人	
18	法定代理人	鄭曉如
19	被 告	鄭曉如（即林櫻桃之繼承人）
20	0000000000000000	
21		張文隆
22		李銘彥
23		徐子喬（原名徐若亞）
24	0000000000000000	
25	0000000000000000	
26	上三十四人	
27	共 同	
28	訴訟代理人	陳詩文律師
29		林羿樺律師
30		劉宜昇律師
31	被 告	吳錦洲

01 卓春奇
02 中華民國（管理者財政部國有財產署）
03 0000000000000000
04 法定代理人 曾國基
05 訴訟代理人 許禎彬
06 複代理人 邱文陽
07 被 告 新竹市政府
08 0000000000000000
09 法定代理人 陳章賢（代理市長）
10 0000000000000000
11 被 告 黃錦雲
12 魏漢津
13 魏秀炫
14 黃婉華
15 0000000000000000
16 黃棋灶
17 黃玲華
18 黃敏鎰
19 黃麗蘋
20 兆豐國際商業銀行股份有限公司
21 0000000000000000
22 法定代理人 張兆順
23 訴訟代理人 黃秋子
24 被 告 李文灝
25 0000000000000000
26 王宥筑
27 王垂坤
28 上列當事人間確認優先購買權存在等事件，本院於民國111年8月
29 18日言詞辯論終結，判決如下：
30 主 文
31 先位原告之訴及備位原告之訴均駁回。

01 訴訟費用由先位原告及備位原告負擔。

02 事實及理由

03 甲、程序事項

04 壹、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
05 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
06 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存
07 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項
08 危險得以對於被告之確認判決除去者而言。經查，先位原告
09 及備位原告（下稱原告2人）主張對於坐落新竹市○○段000
10 地號土地（面積413平方公尺，下稱系爭土地）有優先購買
11 權存在，然為被告所否認，故原告2人就系爭土地是否有優
12 先購買權之法律上地位有不安之狀態存在，且此不安之狀態
13 得以確認判決加以除去，是原告2人提起本件訴訟有即受確
14 認判決之法律上利益。

15 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
16 意者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當
17 事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
18 第1、5款分有明文。被告於訴之變更或追加無異議，而為本
19 案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，同法第255條第2項
20 亦有規定。經查：系爭土地出賣人林櫻桃已於110年5月6日
21 死亡，由鄭曉如單獨繼承（另4名子女均拋棄繼承，卷第195
22 -215頁）；原告2人追加林櫻桃之繼承人鄭曉如為被告，及
23 追加漏列之出賣人張文隆、李銘彥、徐子喬為被告，合於上
24 開規定，應予准許。

25 參、原告2人曾於111年3月31日具狀撤回本件訴訟（卷一第449、
26 454頁），然經被告鄭仲仁等34人於收受撤回起訴狀後10日
27 內異議不同意原告2人之撤回（卷一第463-464頁），本件確
28 認優先購買權存在並請求塗銷所有權移轉登記訴訟，對共同
29 訴訟之各人必須合一確定，是原告2人所為撤回對被告全體
30 不生效力。

31 肆、除訴訟代理人劉宜昇律師所代理之被告鄭仲仁等34人、及被

01 告王宥筑外，其餘被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期
02 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告2
03 人聲請由其等一造辯論而為判決。

04 乙、實體事項

05 壹、原告起訴主張：

06 一、先位原告卓吳東汝：

07 卓吳東汝為系爭土地共有人之一，應有部分171720分之2076
08 6及171720分之25580，有土地謄本可證（卷一第51頁），依
09 土地法第34條之1，有優先購買權。詎被告鄭仲仁等33人於1
10 09年12月16日以新竹武昌街郵局第858號存證信函（卷一第5
11 3-57頁），通知包括卓吳東汝在內之其餘17名共有人，稱渠
12 等依土地法第34條之1第1項規定，擬將系爭土地全部出售予
13 第三人即被告鄭曉安工程有限公司（下稱鄭曉安公司），詢
14 問是否主張優先購買權。然上開存證信函並未附有買賣合約
15 可供卓吳東汝判斷是否願以同一條件優先購買，復經詢問被
16 告鄭仲仁等33人委請之代書張淑郁，該代書竟以已逾15日行
17 使優先購買權期間而拒不提供合約供閱，實不生合法通知效
18 力。

19 二、先位原告卓吳東汝及備位原告莊永土共同主張：

20 (一)、卓吳東汝所有之未辦保存登記之門牌號碼新竹市○○路○段
21 000號建物（下稱系爭建物甲），及莊永土所有之未辦保存
22 登記之門牌號碼新竹市○○路○段000巷0號建物（下稱系爭
23 建物乙）係向系爭土地之原始地主租地建屋，為口頭契約、
24 不定期租賃，基地租賃之期限應以房屋不堪使用為止。卓吳
25 東汝、莊永土均繼受前手而為承租人，依土地法第104條規
26 定有優先購買權，且被告鄭仲仁等33人出賣人未通知優先購
27 買權人卓吳東汝、莊永土而與被告鄭曉安公司訂立買賣契
28 約，逕行為所有權移轉登記，其契約及登記不得對抗卓吳東
29 汝、莊永土。詳言之：

30 1.系爭建物甲、乙之門牌整編歷程，如【附表】甲欄、乙欄所
31 示，故系爭建物甲、乙於日據時期即已存在。門牌號碼新竹

市○○路0號原始起造人莊阿通，之後移轉予女婿卓清雲，依卓清雲之日據時期戶籍資料顯示28年間即已居住在此（卷一第45頁）；卓清雲於48年間將新竹市○○路000號其中一部分出賣予莊永土之父親莊木桂，卓清雲於52年間向主管機關申請分割出新竹市○○路000○0號，之後由莊永土繼承；卓清雲於50年或60年間將新竹市○○路000號移轉予媳婦卓吳東汝。上情有被告2人房屋稅籍證明書、莊阿通41年間之新竹縣稅捐稽征處房捐繳納收據、新竹縣○○○○○○○○○○○○○○○○路000號納稅義務人自卓清雲變更為莊木桂）、卓清雲50年間之新竹縣政府房捐查定通知書、新竹縣新竹市公所通知、卓清雲戶籍資料可憑（卷一第41-43、47、63-69、297-302頁）。

2.系爭土地於日據時期為新竹郡新竹街埔頂877地號改為新竹市埔頂877地號（卷一第377頁、地政卷第7-9頁），於75年5月3日重測前為「新竹市○○段00000地號」，目前新竹地政事務所留存重測前「新竹市○○段00000地號」第一位所有權人為36年10月總登記之吳玉檀一人單獨所有，直到38年10月29日方有持分移轉登記。既然系爭房屋早於日據時期已存在，38年10月總登記只有吳玉檀一人單獨所有，可見土地租賃關係自日據時期即存在，延續至吳玉檀而仍繼續存在。

3.系爭建物甲、乙自日據時期即與系爭土地有租賃關係存在，系爭土地地主之一吳信改係代表全體共有人向卓清雲及莊木桂收取租金，證據如下：

(1)59年3月21日，吳信改出具交付莊木桂之共有地租金收據，上載租地人卓清雲（卷一第49頁）。

(2)68年10月12日，莊木桂贈與其妻莊王二妹新竹市○○路000○0號房屋贈與契約書，上載「土地使用情形：租約地」（卷一第303-304頁）。

(3)68年1月18日及71年5月14日，莊木桂寄發予吳信改胞弟吳信榆之存證信函，上載「為繳付六七年度地租金事，寄件人在八十年前承租現下房屋建地，由每年地主吳信改收去…」，

「為付六九年七〇年度建地租金，緣承租台端所有埔頂段不詳地號即新竹市〇〇路000〇0號房屋建地…」（卷一第307-308、313-314頁）。

(4)68年5月22日、69年8月1日，莊木桂提存系爭土地租金之新竹地方法院提存收據、國庫存款收款書（卷一第309-311頁）

(5)68年、69年，卓吳東汝陸續購買系爭土地應有部分171720分之20766及171720分之25580，已超過吳信改個人之應有部分（卷一第389-406頁），可見吳信改有代表全體地主之權。

(二)、既原告2人為系爭土地承租人，被告鄭仲仁等33人未依土地法第104條第1項前段通知原告2人行使優先購買權，則渠等與被告鄭曉安公司間之買賣契約不得對抗原告2人。且因系爭土地無法分割，原告2人得行使優先購買權之範圍為系爭土地全部（面積413平方公尺），非僅限於建物坐落範圍。

三、聲明：

(一)、先位原告聲明：(1)確認卓吳東汝對於系爭土地（面積413平方公尺）有優先購買權存在。(2)被告等人應將系爭土地於110年3月4日所為以買賣為登記原因，原因發生日為109年12月10日之所有權移轉登記予以塗銷。

(二)、備位原告聲明：(1)確認莊永土對於系爭土地（面積413平方公尺）有優先購買權存在。(2)被告等人應將系爭土地於110年3月4日所為以買賣為登記原因，原因發生日為109年12月10日之所有權移轉登記予以塗銷。

貳、被告則答辯以：

一、被告鄭仲仁等33人及鄭曉安公司部分：

(一)、不爭執系爭土地於75年5月3日重測前地號為新竹市〇〇段00000地號土地；卓吳東汝為系爭土地之原共有人之一，權利範圍為171720分之46346；被告鄭曉安公司於110年3月4日已登記為系爭土地所有權人，應有部分全部（卷一第71頁土地登記謄本）。

(二)、卓吳東汝雖為系爭土地之原共有人之一，被告鄭仲仁等33人

01 已於109年12月16日以新竹武昌街郵局第858號存證信函，通
02 知卓吳束汝是否依土地法第34條之1規定行使優先購買權，
03 卓吳束汝逾期未表示行使。縱使卓吳束汝爭執上開通知未併
04 附買賣合約而不合法，然此僅為卓吳束汝能否對出賣人請求
05 損害賠償之另一問題，不得主張買賣契約對其不生效力。況
06 且卓吳束汝於本院109年度重訴字第154號請求拆屋還地事件
07 （下稱另案）言詞辯論期日表明僅就系爭建物甲所占用系爭
08 土地面積不足部分購買（卷一第125頁），顯與優先購買權
09 須按同一條件、同一價格購買不符，卓吳束汝實已於另案表
10 達無行使優先購買權承購全部土地之意願，應屬放棄優先購
11 買權。

12 (三)、並否認系爭建物甲、乙於日據時期或任何時期與系爭土地存
13 在基地租賃關係。依98年1月23日修正前民法第820條第1項
14 規定，共有人將共有土地之特定部分出租者，須經其他共有
15 人之同意，如共有人中之一人未經他共有人之同意，擅將共
16 有物之全部或一部出租他人，對於他共有人不生效力。經核
17 原告2人所提出前揭(1)(2)(3)(4)(5)證據，既不能證明吳信改曾
18 經全體共有人同意出租系爭土地予卓清雲、莊木桂，亦不能
19 證明吳信改收取租金之土地地號為何，更多是莊木桂個人片
20 面記載之文字，均不足取。原告2人既非系爭土地之承租
21 人，自無土地法第104條之土地承租人優先購買權。

22 (四)、答辯聲明：(1)先位原告及備位原告之訴均駁回。(2)訴訟費用
23 由先位原告及備位原告負擔。

24 二、被告王宥筑、王垂坤：

25 門牌號碼新竹市○○路○段000號建物為被告王宥筑、王垂
26 坤所有，本係祖父王裕亮於58年間向一位蔣姓軍官購買老房
27 子，68年間光復路道路拓寬徵收土地，老房子被拆無法居
28 信，一位陳輝地先生介紹地主代表吳信改、吳信榆兄弟於68
29 年間將系爭土地應有部分約11.3坪出賣予祖父，祖父跟父母
30 合力蓋好新房子即上開478號建物，上開建物面積並未逾越
31 土地應有部分面積，自有權使用系爭土地。被告鄭曉安公司

01 為開發利益而剝奪被告王宥筑、王垂坤一家老小之居住權，
02 只以公告地價價格收購並不合理。未為答辯聲明。

03 三、被告中華民國（管理者財政部國有財產署，下稱國財署）：
04 國財署並未主張優先購買權，且已向提存所領取提存價金結
05 案，對本案無意見，請法院依法處理。未為答辯聲明。

06 四、被告新竹市政府：

07 新竹市政府並未主張優先購買權，系爭土地經被告鄭仲仁處
08 分並已登記為被告鄭曉安公司所有。本件訴訟應為原告2人
09 與被告鄭仲仁私權紛爭。未為答辯聲明。

10 五、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
11 陳述。

12 參、本院之判斷：

13 一、被告鄭曉安公司以另案請求原告2人應將坐落於系爭土地之
14 系爭建物甲、乙拆除並將土地返還予被告鄭曉安公司，業經
15 另案第一審判決被告鄭曉安公司勝訴，此有另案判決在卷可
16 參（卷一第229-267頁），原告2人不服提起上訴，由臺灣高
17 等法院以111年度重上字第160號審理中。另案第一審判決理
18 由已敘明原告2人非系爭土地之承租人，且原告2人未舉證吳
19 信改經全體共有人同意出租系爭土地之部分予卓清雲，合先
20 敘明。

21 二、按過去之法律關係，不得為確認之訴之標的，係指過去曾經
22 存在之法律關係，因情事變更，現已不復存在，而不影響其
23 他現在之法律關係者而言。倘過去之法律關係延續至現在仍
24 有爭議，而有確認利益者，非不得提起確認之訴。就卓吳東
25 汝因共有人身分依土地法第34條之1第4項享有之優先購買權
26 而論：

27 (一)、因土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有
28 出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其
29 契約不得對抗優先購買權人之明文，故土地法第34條之1第4
30 項規定之優先購買權僅具債權效力。倘該共有人本於其與第
31 三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優

01 先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。原共
02 有關係於標的土地所有權移轉登記後消滅，原共有人亦均喪
03 失共有人身分（最高法院民事大法庭109年度台上大字第216
04 9號裁定參照）。

05 (二)、被告即買受人鄭曉安公司現已登記為系爭土地所有權人，應
06 有部分全部，有土地謄本可稽（卷一第71頁），揆之前引大
07 法庭裁定意旨，原共有人卓吳東汝喪失共有人身分，已不得
08 再行使優先購買權。準此，其聲明(1)「確認卓吳東汝對於系
09 爭土地（面積413公平方公尺）有優先購買權存在」，即屬
10 過去之法律關係，即不得為確認之訴之標的。

11 (三)、卓吳東汝另主張被告鄭仲仁等33人違反通知義務，未提供買
12 賣合約供其審閱，致其無從決定是否行使優先承購權乙節，
13 倘構成侵權行為致卓吳東汝因此受有損害，得另依侵權行為
14 法律規定請求侵權行為人賠償損害，附此敘明。

15 三、依98年1月23日修正前民法第820條第1項規定「共有物，除
16 契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」依現行民法第82
17 0條第1項規定「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共
18 有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有
19 部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」共有人出租土
20 地，事屬共有物之管理行為，依修正前規定，應得全體共有
21 人同意；依現行規定，仍應得過半數共有人及過半數應有部
22 分之同意。就原告2人主張因承租人身分依土地法第104條第
23 1項享有優先購買權，然本院基於以下理由，認原告2人舉證
24 不足，本院無從為原告2人為系爭土地承租人之認定：

25 (一)、原告2人所提證據(1)「59年3月21日，吳信改出具交付莊木桂
26 之共有地租金收據，上載租地人卓清雲」（卷一第49頁），
27 然本院觀之收據左上角記載「地號14」、「坪數117坪」，
28 顯然與系爭土地地號不同，面積亦與系爭建物甲、乙稅籍證
29 明書之面積不合（卷一第41、43頁），無從推認此紙收據係
30 收取系爭土地租金。

31 (二)、原告2人所提證據(2)(3)(4)，係莊木桂個人片面書寫之房屋贈

與契約書、存證信函、提存書，並未經吳信改或吳信榆予以肯定回應確有出租系爭土地予莊木桂。

(三)、原告2人所提證據(5)，係卓吳東汝向訴外人陳輝地購買應有部分171720分之20766，及向共有人吳信改、吳信榆、吳信潛購買應有部分171720分之25580。卓吳東汝合計取得應有部分171720分之46346，僅占系爭土地應有部分比例約26.99%，可見即使吳信改自稱為地主代表，不過僅能代表其兄弟吳信榆、吳信潛而已，所能代表之應有部分比例甚少。

(四)、原告2人固又主張：系爭建物甲、乙早於日據時期即與系爭土地有租賃關係，而新竹地政事務所留存重測前「新竹市○○段00000地號」第一位所有權人為36年10月登記之吳玉檀一人單獨所有云云，意欲指為莊阿通業經唯一地主同意承租。然查，原告2人此一主張與卷存證據不符，吳玉檀並非一人單獨所有系爭土地全部，而是與其他21人共有，此觀地政卷第15頁，所有權部壹「姓名吳玉檀」「外貳一人」，共有人保持證「貳七壹七六號至貳七壹九六號」，及地政卷第23-27頁共有人連名簿顯示「權利先後」欄「壹」除吳玉檀外另有21人姓名，再對照於卓吳東汝向訴外人陳輝地購買應有部分時，陳輝地繳出註銷之共有人書狀保持證（卷一第395頁）即載明「業戶等推定吳玉檀執管書狀…分發各共有人書狀保持證各1張…，業戶陳輝地，36年10月，第27196號，共有人姓名陳輝地外貳壹人」之旨。是以，系爭土地即使是在36年10月總登記前之日據時期，仍是吳玉檀與其他21人共有，並非單獨所有。再對照於新竹市地政事務所提供之人工登記簿謄本節本（卷一第382-384頁），亦可證實36年10月總登記時，吳信改與陳輝地不過是共有人其中2人而已。

(五)、基上，被告2人及其先人卓清雲、莊木桂均未經系爭土地全體共有人之同意承租系爭土地，不論有無曾經繳納租金予共有人吳信改，均不足以成立有效之土地租賃契約。準此，原告2人主張因承租人身分依土地法第104條第1項享有優先購買權，並無理由。

四、綜上所述，卓吳東汝依土地法第34條之1及同法第104條，莊永土依土地法第104條，所主張之優先購買權均不存在，所為請求確認對於系爭土地（面積413平方公尺）有優先購買權存在及請求塗銷所有權移轉登記，均為無理由，不應准許，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 111 年 9 月 15 日
民事第二庭 法 官 陳麗芬

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
書記官 曾煜智

【附表】原告2人主張之建物門牌變遷

大約年份	甲欄（卓清雲）	乙欄（莊木桂）	參考卷一頁碼
日據時期	新竹市埔頂百九十五番地	新竹市埔頂百九十五番地	第297-298頁
光復後	新竹市○○路0號	新竹市○○路0號	第441-443頁
48年買賣之前	新竹市○○路000號	新竹市○○路000號	第65-69頁
52年分割之後	新竹市○○路000號	新竹市○○路000○0號	第67頁
75年2月5日 門牌整編	新竹市○○路○段 000號	新竹市○○路○段 000巷0號	第79頁